

# wbg holberg news

Ausgabe 02 | 2021



## Baurechtsvertrag auf gutem Weg

Wie in den letzten «wbg holberg news» erwähnt, sind wir mit dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) an intensiven Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechtsvertrags bis 2064. Nach einer ersten Marktwertschätzung durch das BBL ist der daraus ermittelte Baurechtszins nach unseren Vorstellungen viel zu hoch ausgefallen und wird nun korrigiert.

In Abstimmung mit dem BBL haben wir durch die renommierte Firma Fahrländer Partner AG eine eigene Marktwertschätzung in Auftrag gegeben, die einen deutlich tieferen Baurechtszins ermittelt hat. Nach Plausibilisierung der zweiten Schätzung hat das BBL unsere Marktwertschätzung als Grundlage für die Ermittlung des Baurechtszinses akzeptiert. Auch die wei-

teren Eckpunkte des Baurechtsvertrags wurden vom Bundesamt übernommen. Wir werden im 1. Quartal 2022 eine ausserordentliche Generalversammlung zum Thema «Planungs- und Baukredit für den Ersatzneubau Holberg 2» durchführen. Sie werden rechtzeitig eine schriftliche Einladung erhalten.

# Optimierung, Umfinanzierung und strategische Absicherung der Fremdverschuldung



Einen wesentlichen Teil der Fremdverschuldung, das heisst CHF 24 375 000, hat die wbg holberg in sogenannten Libor-Hypotheken mit einem Zins von 0,75 % mit kurzen Laufzeiten bei der UBS AG platziert. Libor-Hypotheken waren in der Vergangenheit und sind bis heute relativ günstig, und man konnte schnell auf Veränderungen reagieren. Aufgrund der Pandemie haben sich in den letzten Monaten die Rohstoffpreise stark erhöht, und dadurch ist eine massive Teuerung eingetreten. Da ein solcher Anstieg auch eine Erhöhung der Zinssätze begünstigen kann, hat der Vorstand nach einer Risikoanalyse beschlossen, die Libor-Hypotheken von CHF 24 375 000 zu splitten und teilweise in langfristige Produkte zu überführen.

## **Folgende Aufsplittung wurde beschlossen**

### **CHF 5 000 000 Saron-Hypothek**

(vorm. Libor-Hypothek), Laufzeit: 1-monatig

### **CHF 9 375 000 Festhypothek**

Laufzeit: 8 Jahre, 28. September 2029

### **CHF 10 000 000 Festhypothek**

Laufzeit: 10 Jahre, 30. September 2031

## **Reduzierung der Hypothekarzinsen**

Für diese Umfinanzierung haben wir eine Ausschreibung in Auftrag gegeben. Nach eingehender Analyse aller eingegangenen Offerten hat das attraktivste Angebot der Zürcher Kantonalbank, Filiale Kloten, den Zuschlag für die Finanzierung erhalten und somit die bestehende Finanzierung mit Stichtag 1. Oktober 2021 bei der UBS AG abgelöst. Nebst der Risikodiversifizierung der Fremdverschuldung bezahlen wir nun CHF 50 500 weniger Hypothekarzinsen pro Jahr.

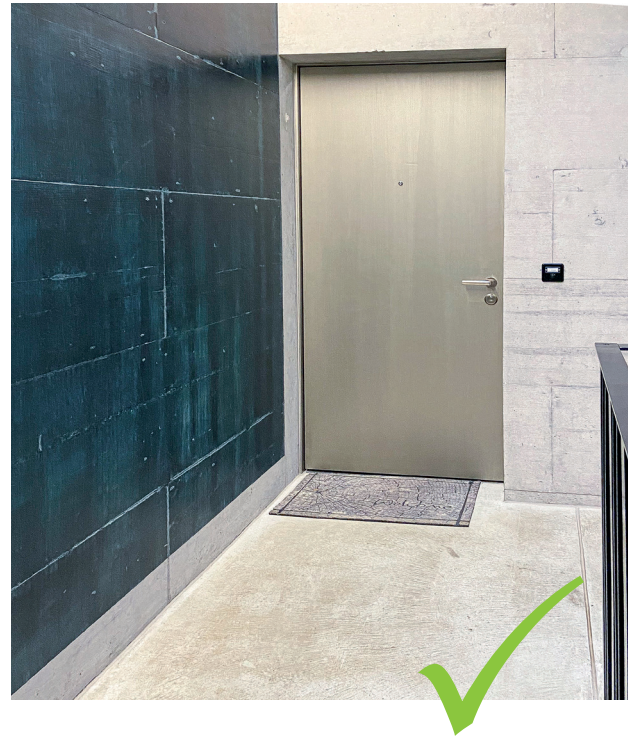
## **Einsparungen durch Eigenleistungen**

Bis anhin hat die Firma Avobis AG die Hypotheken der wbg holberg bewirtschaftet. Für diese Dienstleistung haben wir jährlich 0,1 % des Hypothekenbetrages bezahlt, das heisst pro Jahr CHF 42 000. Diese Bewirtschaftung übernimmt ab 1. Januar 2022 unsere Geschäftsstelle.

## **Verhinderung von Negativzinsen**

Bisher flossen unsere Mietzinszahlungen auf unser Postfinance-Konto. Dabei mussten wir auf den übersteigenden Freibetrag von CHF 500 000 Negativzinsen von 0,75 % bezahlen. Mit der Umfinanzierung der Fremdschulden haben wir bei der Zürcher Kantonalbank neu ein Betriebskonto eröffnet und einen Freibetrag von CHF 5 000 000 vereinbart.

Zurzeit schichten wir die Mietzinszahlungen monatlich auf das Bankkonto um. Sobald die neuen Einzahlungsscheine (QR-Rechnungen) der ZKB verschickt werden können, saldieren wir das Postfinance-Konto.



## Das Treppenhaus – Visitenkarte sowie Flucht- und Einsatzweg

Bei wiederholten Liegenschaftskontrollen haben wir festgestellt, dass Treppenhäuser oft als Abstellräume für Mietergegenstände gebraucht werden. Das Treppenhaus stellt jedoch nur den Zugang zu den einzelnen Mieträumlichkeiten dar. Der Mietvertrag enthält für das Treppenhaus und die allgemeinen Verkehrsflächen kein Mitbenutzungsrecht, wie etwa für das Estrich- und/oder Kellerabteil. Die Mieterschaft kann aus dem Mietvertrag deshalb kein Recht zur Deponierung von Gegenständen im Treppenhaus, bei Ausgängen, auf Vorplätzen und Zwischenpodesten ableiten. Das ist in unseren Mietverträgen unter «Vertragsbestandteile – Allgemeine Bedingungen» klar geregelt. Im Treppenhaus darf nichts herumstehen, damit unser Reinigungspersonal nicht bei seiner Arbeit behindert wird.

Auch können Schuhe, Kleider, Abfallsäcke oder Ähnliches unangenehme Gerüche in einem Treppenhaus verbreiten.

### Lebensrettende Regeln

Wichtiger als organisatorische und ästhetische Gründe sind die Vorschriften über den Brandschutz. Gemäss den geltenden Bestimmungen sollen die vertikalen Wege in den Gebäuden möglichst frei bleiben. Im Brandfall dient das Treppenhaus sowohl als Fluchtweg, der einen ungehinderten Ausgang ins Freie gewährleisten soll, wie auch als Einsatzweg für die Feuerwehr und die Sanität. Wir bitten alle Bewohnerinnen und Bewohner, sich an die Regeln zu halten, und danken für Ihr Verständnis und für Ihre Zusammenarbeit.

## Immergrüner Sichtschutz

Nach dem Herbstschnitt der Gräser und Blumen kamen die Mietergärten am Holberg etwas karg daher. Weil es bis zum Austreiben der Pflanzen im Frühjahr so bleiben würde, hat der Vorstand beschlossen, die

Gärten mit den zwei zusätzlichen immergrünen Arten «Glanzmispel» und «Liguster» zu ergänzen. Diese machen die Gärten in der kalten Jahreszeit attraktiver und bieten gleichzeitig einen Sichtschutz.



# Seniorenhöck im Oktober



Endlich, nach einem Jahr coronabedingter Zwangspause, konnte der Seniorenhöck dieses Jahr mit Zertifikatspflicht (3G) wieder durchgeführt werden. Etwas mehr als 40 Personen zwischen 65 und 93 Jahren trafen sich am Donnerstag, 28. Oktober 2021, im Saal des reformierten Kirchgemeindehauses zu einem gemütlichen Beisammensein mit Essen und lüpfiger Musik. Der Präsident der wbg holberg gab einen kurzen Rückblick auf die vergangenen Monate und schaute auch in die nähere Zukunft. Mit einer Gedenkminute wurde der 2021 verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter gedacht. Die Männerkochgruppe «Chuchitiger» machte sich in der Küche stark, und als süßen Abschluss gab es feine, selbstgemachte Torten und Kuchen. Persönlich geehrt wurden die diesjährigen Jubilarinnen und Jubilare – alle 65-, 70-, 75- und 80-Jährigen sowie alle über 81-Jährigen, die ein kleines Präsent erhielten. Hoffen wir, dass dieser sehr geschätzte traditionelle Anlass künftig wieder «pausenlos» stattfinden kann.

# Belegung Besucherpark- plätze

Immer wieder geben unsere Besucherparkplätze Anlass zu Diskussionen über die Belegung und die Handhabung der Regeln. Auf Besucherparkplätzen dürfen lediglich Personen parkieren, die in der Liegenschaft zu Besuch sind. Hausbewohner – irrelevant, ob Mieterin, Mieter oder allenfalls auch Untermieter – sind keine Besucher und daher nicht berechtigt, auf den für Besucher vorgesehenen Parkplätzen zu parkieren. Auch «Dauergäste», die mehrmals wöchentlich oder regelmässig über das Wochenende eine Mieterin oder einen Mieter besuchen und über Nacht bleiben, sind nicht berechtigt, die Besucherparkplätze zu nutzen. Gesetzlich ist die Nutzung von Besucherparkplätzen nicht geregelt. Betreffend allgemeine Räumlichkeiten und deren Nutzung hat der Vorstand jedoch eine Weisungsbefugnis.

Damit wir diese Regeln durchsetzen können, werden wir in Zukunft fehlbare Personen einmalig auf einen Regelverstoss mündlich oder schriftlich aufmerksam machen und im Wiederholungsfall eine «Busse» in Form einer Umtriebsentschädigung durch eine Drittfirma in Rechnung stellen. Wir bitten alle Bewohnerinnen und Bewohner, die Regeln für die Besucherparkplätze einzuhalten, damit wir unnötigen Ärger und Diskussionen vermeiden können. Danke!

## Save the Date

### **Ordentliche Generalversammlung 2022**

Donnerstag 30. Juni 2022, 18.00 Uhr Türöffnung  
und Apéro, 19.00 Uhr Beginn Generalversammlung.

Ausgabe: 02 | 2021

Herausgeberin: Wohnbaugenossenschaft Holberg

Konzept: concept-artwork.ch

Redaktion: Stefan Fricker, Präsident | Nadin Diallo, Vizepräsidentin



wohnbaugenossenschaft holberg



ClimatePartner